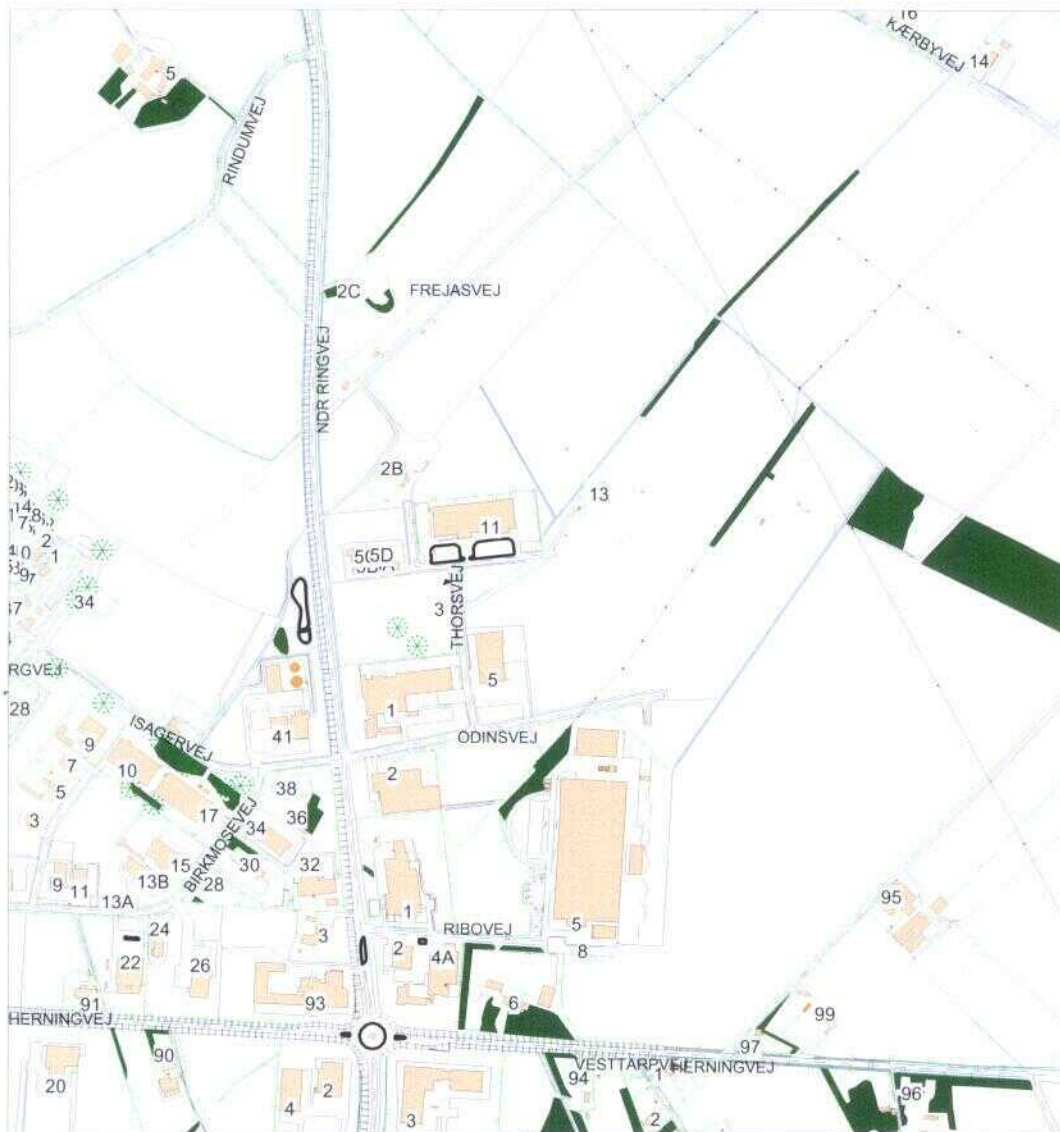




RINGKØBING KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 01.112



Lokalplan nr. 01.112 for et område til erhvervsformål ved Herningvej og Ndr. Ringvej i Ringkøbing.

12. oktober 2001

## INDHOLDSFORTEGNELSE

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning .....	A
Lokalplanens baggrund og formål .....	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet .....	A
Lokalplanens indhold .....	C
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	D
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	I
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget .....	J
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan .....	J

## LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1	Lokalplanens formål .....	1
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus .....	2
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse .....	2
§ 4	Udstykning .....	4
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	4
§ 6	Bebyggelsens omfang, placering og indretning .....	6
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden .....	7
§ 8	Ubebyggede arealer .....	7
§ 9	Ledningsanlæg .....	9
§ 10	Miljøbeskyttelse .....	10
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	10
§ 12	Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	11
§ 13	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	11
	Vedtagelsespåtegning .....	11

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Anvendelsesplan

# RINGKØBING KOMMUNE      Lokalplan nr. 01.112

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 01.112 for et erhvervsområde nord for Herningvej og øst for Ndr. Ringvej i Ringkøbing.

### LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdets afgrænsning følger afgrænsningen i den hidtil gældende lokalplan nr. 01.101 samt nyt skel mod øst og syd ved vinduesfabrikken Velfac.

Følgende matr. nre. er omfattet af lokalplanen, alle af Nørby, Ringkøbing jorder:

22 r, 22 s, 22 t, 22 u, 23 k, 23 l, 24 n, 24 u, 26 v, 26 x, 26 ø, 26 ad, 26 cq, del af 21 a, del af 22 a samt del af 26 cm.

Matr. nre. 21 a, 22 a, 22 s og 26 cq, ejes af Ringkøbing Kommune. De øvrige ejendomme er i privat eje.

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Anledningen til ændring af lokalplan nr. 01.101 er Byrådets ønske om at udvide lokalplanområdet med et areal øst for Ribovej ved vinduesfabrikken Velfac, samt at juster afgrænsningen af de hidtidige delområder II og III i nordsiden af erhvervsområdet, så Sivert Bak's virksomhed på Ndr. Ringvej 11 får mulighed for den ønskede delvise overflytning og indplacering i lokalplanområdet nord for Frejasvej. Samtidig ønsker Byrådet at få præciseret anvendelsesbestemmelsen for delområde I, så det står klart, at der er åbnet for indretning af selvstændige kontorvirksomheder i delområdet samt for dyreklinikker i delområderne II og III.

Lokalplanens formål er generelt betragtet, at åbne mulighed for placering af forskelligartede virksomheder i området samt at tilrettelægge den detaljerede arealanvendelse, så de enkelte virksomheder indbyrdes kan placeres mest hensigtsmæssigt med hensyn til en række produktionsforhold, som f.eks. trafik- og transportbehov, rystelser, støj og andre forhold.

### EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

#### Området

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 516.300 m<sup>2</sup> (ca. 54 ha) inkl. det tillagte landzoneareal, som er ca. 3.5 ha.

Terrænet i området er jævnt plant med enkelte markgrøfter og volde i markskel. I områdets nordlige del henligger et tidligere jernbaneterræn ubenyttet.

Beplantningen i området består af spredte rester af læhegn samt af kommunens ca. 0,45 ha store nåletræsbeplantning ved områdets nordvestlige hjørne.

Fra matr. nr. 26 v er der en højspændingsledning over matr. nr. 22 a med forløb i nordøstlig retning.

En del af landbrugsejendommen matr. nr. 22 a anvendes til hundetræningsbaner.

#### Bebyggelsen

Området er bebygget med et samlet etageareal på 35.554 m<sup>2</sup> - heraf 733 m<sup>2</sup> boligareal fordelt på 3 ejendomme (1 blandet bolig/erhvervsejendom og 2 stuehuse ved landbrugsejendomme).

Bebyggelsesprocenten på de bebyggede grunde (der ikke er landbrug) varierer i dag mellem 1 og 37 - men flest med en bebyggelsesprocent omkring de 22.

Alle eksisterende ejendomme er erhvervsejendomme i 1 etage - enkelte i 2 etager - og opført i perioden 1972 til 1990, flest fra 1980'erne, men med tilbygninger løbende i 90'erne. De 2 stuehuse til de nedlagte landbrug, Brændtofte og Ormstoft, er fra h.h.v. 1873 og 1927. Stuehusene er beliggende i områdets nordvestlige hjørne begge med indkørsel fra Ndr. Ringvej.

På matr. nr. 26 ø i lokalplanområdets sydlige del er der en bolig fra et nedlagt landbrug, - Isagergård, - opført i 1897. Boligen er hidtil blevet benyttet i tilknytning til ejendommens erhvervsvirksomhed.

Alle 3 boliger er ifølge Kommuneatlas Ringkøbing vurderet til at have en middel bevaringsværdi (bevaringsværdier 4 og 5).

Grundstørrelserne i området varierer i dag fra 1.787 m<sup>2</sup> til 65.302 m<sup>2</sup> - herfra undtaget de endnu ikke udstykkede landbrugsejendomme.

Ejendommene matr. nr. 22 s og 26 cq er endnu ikke bebyggede. Det samme gælder arealerne fra de 3 landbrugsejendomme, der er omfattet af lokalplanen - bortset fra eksisterende landbrugs- og stuehusbygninger.

#### Udlagt detailhandelsformål

Langs Herningvej er der inden for det i lokalplanen udlagte delområde I et registreret etageareal på 3.242 m<sup>2</sup> - heraf 350 m<sup>2</sup> boligareal. Det fremgår ikke af kommunens arkiv, hvor stor en andel heraf, der evt. anvendes til detailhandel.

### Eksisterende veje og stier

Vejnettet i området er sammensat af 2 overordnede veje bestående af hovedlandevejen Herningvej, med årsdøgntrafik på 9.100 køretøjer (målt i 1995) og af kommunevejen Ndr. Ringvej samt af interne veje i lokalplanområdet med forbindelse til Ndr. Ringvej.

## LOKALPLANENS INDHOLD

I forhold til den hidtidige gældende lokalplan nr. 01.101 er den sydlige del af erhvervsområdets afgrænsning udvidet med ca. 3,6 ha landzoneareal i østlige retning ud for Ribovej. Arealet overføres ved denne lokalplan til byzone. Udvidelsen er foretaget sådan at delområde I forøges med ca. 0,8 ha og delområde II forøges med ca. 2,8 ha.

I **delområde I** videreføres anvendelsesbestemmelserne uændret bortset fra at det præciseres, at der kan etableres selvstændige kontorvirksomheder som f. eks. revisor-, arkitekt-, ingeniør- eller organisationskontor osv. samt fremstillingsvirksomheder uden miljøgener. Som hidtil kan der efter Byrådets nærmere godkendelse etableres udvalgswarebutikker, der kun forhandler særligt pladskrævende varegrupper, som ikke kan indpasses i Ringkøbing centerområde samt som noget nyt udvalgswarebutikker, som forhandler egne produkter fra en tilknyttet produktionsvirksomhed på samme ejendom beliggende i delområdet.

I samarbejde med Ringkøbing Amt om Planlovens detailhandelsbestemmelserne for region- og kommuneplanlægningen er der fastsat maksimale arealstørrelser for de enkelte butikstyper samt for det samlede butiksareal, der kan udlægges i delområdet. Byrådets har fastlagt egne krav til butikkernes mindstestørrelser. De minimale såvel som maksimale butiksstørrelser fremgår af lokalplanens § 3.3. Den maksimale størrelse må ikke afvige fra Regionplanens retningslinier for detailhandelen.

Der er indsat bestemmelse til sikring af eksisterende beplantning langs Herningvej på ejendommen matr. nr. 26 ø.

I **delområde II** ændres afgrænsningen ved Frejasvej, men ellers er der uændret mulighed for indretning af industrivirksomheder og for anvendelse af et kommunalt areal som henstillingsplads/overnatningsplads for større køretøjer/lastvognstog. Hvis der senere viser sig behov for yderligere arealer til formålet, er Byrådet indstillet på at udvide arealet under forudsætning af, at der ikke herved opstår miljøgener og trafikale gener for grundejerne.

Dyreklinikker med behov for udendørs depoter og folde kan som noget nyt etableres i delområdet.

Langs 10 kV højspændingsledningen er der på hver side af luftledningen præciseret byggelinier på 5 m fra nærmeste fase.

I **delområde III** ændres afgrænsningen tilsvarende som i delområde II. Anvendelsesbestemmelserne videreføres uændret. Som hidtil må området anvendes til små virksomheder med små pladskrav op til maksimalt 7.000 m<sup>2</sup> grundareal.

Dyreklinikker uden behov for udendørs depoter og folde der bliver synlige fra Ndr. Ringvej, kan som noget nyt placeres i delområdet.

I **delområde IV** er der uændret mulighed for indretning af virksomhedstyper uden nærmere forhåndsspecifikation for placering i delområdet, men som kan dokumentere, at de ikke ved deres drift påfører miljøgener til omgivelserne, herunder skæmmende udendørs oplag.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Regionplan

Lokalplanen opfylder regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkøbing.

### Kommuneplan

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. R 31 gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggeshøjden målt fra terræn må ikke overstige 8,5 m.

Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.

- d. Virksomheder, som efter Byrådets skøn kan virke generende i forhold til omgivelserne, må ikke placeres i områderne.
- e. I forbindelse med bebyggelse skal der inden for området tilvejebringes 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.
- g. Som betingelse for bebyggelsens ibrugtagning skal der for område nr. R 31 etableres beplantning mod boligområderne og langs Herningvej, samt, såfremt Byrådet skønner det nødvendigt, støjdæmpende foranstaltninger.

Forslaget til lokalplan nr. 01.112 er udarbejdet i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser for område R 31, men afgrænsningen ændres.

### Kommuneplantillæg

Da afgrænsningen af nærværende lokalplanområde ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997, offentliggøres kommuneplantillæg nr. 17 med ny afgrænsning af det landzoneareal som lokalplanen inddrager i byzone.

### Vindmølleplan

Kommuneplan 1997 giver mulighed for placering af 2 vindmøller med en totalhøjde på indtil 100 m, i et område umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Denne mulighed kan dog ikke realiseres før Ringkjøbing Amt har udarbejdet regionplantillæg, der fastlægger placering af storvindmøller med en opstillet effekt på mere end 1 MW, og en totalhøjde der overstiger 70 m samt VVM, - dvs. undersøgelse af miljøpåvirkningerne m.m. i området.

Den endelige placering af møllerne samt diverse krav til opførelsen m.v. skal præciseres i en særskilt lokalplan for vindmølleområdet.

### Kystzoneforhold

Det eksisterende byzoneområdet er ikke beliggende i kystnærhedszone ifølge Planlovens § 5a, stk. 3 jf. vejledning om planlægning i kystområderne af dec. 1995, side 16. Landzonearealet, der overføres til byzone med lokalplanen er beliggende i kystzone og ifølge Planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1 gælder det for planlægning i kystnærhedszonen, at der kun må inddrages nye arealer i byzone, når der er særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I henhold til cirkulære om afgrænsning af de kystnære områder § 8 skal lokalplanens redegørelsesdel oplyse om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder på over 8,5 m anføres en begrundelse for årsagen til den større højde.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af lokalplanen bliver ubetydelig, idet det udlagte erhvervsområde har en nærhed og en naturlig tilknytning til den øvrige bydannelse og set i forhold til kystafstanden på ca. 2 km. Yderligere åbner lokalplanen kun mulighed for bygningshøjder som overstiger 8,5 m for særligt teknisk/funktionelt begrundede bygværker - og efter særskilt vurdering af kystpåvirkningen.

For yderligere uddybning af kystzonereglerne henvises til "Vejledning om planlægning i kystområderne", Miljø- & Energiministeriet, Landsplanafdelingen 4. kontor, dec. 1995.

### Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme med tilslutningspligt. Dog kan der ved visse produktionsforhold anvendes naturgas til opvarmning.

Kloaktilslutning skal etableres i henhold til et forud af Byrådet godkendt projekt. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger udføres separat på egen grund.

#### Miljøforhold.

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.

Virksomhederne skal ved støjafkast som minimum overholde de vejledende grænseværdier for erhvervsbebyggelse, der fremgår af nedenstående tabel, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB (A):

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07-18 lørdage kl. 14-18	kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhuse	40	35	35

Hvis støj hovedsageligt bliver transmitteret gennem bygningskonstruktioner, hvilket f.eks. kan være tilfældet, når en virksomhed og en bolig eller et kontor ligger i samme bygning, skal det sikres, at de i tabellen anførte vejledende grænseværdier mindst overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

Tabel for virksomhedsstøj målt indendørs i dB (A).

Områdetype	kl. 07-22	kl. 22-07
Virksomheder (ekskl. kontorer)	50	50
Kontorer	40	40
Beboelsesrum	30	25



### Miljøfølsom arealanvendelse

De to stuehuse på matr. nre. 21 a og 22 a er i kommunalt eje, og forudsættes nedlagt som boligejendommene ved førstkommende fraflytning eller hvis Kommunen på et tidligere tidspunkt får behov for at nedlægge dem.

Den eksisterende lovlige bolig på ejendommen matr. nr. 26 ø kan fortsat anvendes som bolig. Derfor skal virksomheder, der etablerer sig i lokalplanområdets sydlige del (ved Ribovej), som minimum overholde de vejledende grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, så længe boligformålet består. Hvis boligen nedlægges, kan den ikke genetableres.

Med udgangspunkt i den i 1995 målte årsdøgnstrafik på ca. 10.000 køretøjer, bør der ved erhvervsområder udlægges en støjzone langs Herningvej på minimum 60 dB (A) svarende til 40 m fra vejmidte.

### Jordforurening.

Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering etc. af faste eller flydende stoffer, på eller i terræn, skal det sikres, at denne nuværende eller tidligere anvendelse ikke medfører miljømæssige ulemper i forbindelse med en fremtidig anvendelse, som foretages i henhold til denne lokalplan. Herunder anvendelse til f.eks. butik, kontor, beboelse eller til andet miljøfølsomt formål. I den forbindelse henledes opmærksomheden på lov om forurennet jord, som følger:

§ 70, stk. 1.: Såfremt kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette amtsrådet herom.

§ 70, stk. 2.: Kommunalbestyrelsen underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed, såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres en jordforurening, jf. § 71, stk. 1.

§ 71, stk. 1.: Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører, eller lader udføre det pågældende arbejde.

§ 71, stk. 2.: Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Amtsrådet underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om sin afgørelse.

§ 72, stk. 1.: Enhver ejer eller bruger af en ejendom skal efter anmodning fra Kommunalbestyrelsen eller Amtsrådet give alle oplysninger til brug for myndighedernes udførelse af opgaver efter loven eller efter de regler, der fastsættes med hjemmel i loven.

§ 72, stk. 2.: Oplysningspligten omfatter alle oplysninger, som har betydning for vurderingen af forureningen og for eventuelle afhjælpende eller forebyggende foranstaltninger.

I Erhvervsområdet, som lokalplanen afgrænser, er der, ifølge oplysninger fra Ringkjøbing Amt, foregået aktiviteter, som kan have medført jordforurening på konkrete ejendomme. Nærmere oplysninger herom kan søges hos Amtet.

#### Eksisterende lokalplan

Med offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 01.101.

#### Kirkebeskyttelseszoner

Lokalplanområdets vestligste arealer ca. indtil Thorsvej er beliggende indenfor Rindum Kirkes beskyttelseszone III.

For **zone III** skal det tilstræbes, at undgå bebyggelse over 12,5 m højde.

#### Hovedlandevej nr. 404, Herningvej

Vejdirektoratet har bemærket følgende i forbindelse med offentliggørelsen af forslaget til nærværende lokalplan:

Til bestemmelserne i § 5 bemærkes, at lokalplanområdets delområde I ud fra det foreliggende lokalplanforslag forudsættes vejbetjent bagud ind i lokalplanområdet via Ribovej uden adgange fra hovedlandevejen. Vejbestyrelsen kan efter Vejloven i givet fald kræve hegn opsat mod hovedlandevejen for at forhindre færdsel til de tilgrænsende ejendomme.

På byggeliniepålagt areal langs hovedlandevej må der i henhold til Vejloven ikke uden vejbestyrelsens tilladelse etableres blandt andet faste anlæg herunder befæstede arealer, f.eks. til p-pladser, oplag og interne veje, ligesom der ikke må etableres belysning eller ske reklamering, udstilling, flagning m.m., hvilket også skal fremgå af lokalplanforslaget.

Vejdirektoratet vil ikke være indstillet på at dispensere fra byggeliniebestemmelserne for så vidt angår ovennævnte faste anlæg m.v.

Til § 8.10 bemærkes, at jordreguleringer eller jordindfyldning indenfor byggelinieareal langs hovedlandevejen i givet fald skal ske efter konkret projekt og ansøgning herom, hvorefter vejbestyrelsen (Vejdirektoratet) vil kunne tage stilling til eventuel dispensation og / eller eventuelle vilkår.

Til bestemmelserne i § 7 om skiltning og reklamering bemærkes, at kommunalbestyrelsens eventuelle senere planer, tilladelser m.v. herom ikke kan fastsætte retligt bindende forskrifter ud over dem, der er fastlagt i selve lokalplanen.

Vejdirektoratet varetager hovedlandeveysinteresser og skal blandt andet sikre gode trafikafviklings- og trafiksikkerhedsforhold, især på veje med høj hastighed og særlige krav om god fremkommelighed og regularitet, samt varetage hensyn til vejens visuelle og landskabelige forhold.

Det er af færdsels- og trafiksikkerhedsmæssige grunde vigtigt at undgå forstyrrende visuelle indtryk, når erhvervsvirksomheder langs det overordnede vejnet udnytter uafskærmede arealer mellem vejen og bygninger til oplag, udstilling, reklamering, m.v. vendt mod den overordnede vej.

Virksomheder, der kan forventes at have ønske om eller behov for reklamering mod overordnet vej, såfremt der ikke etableres et uigennemsigtigt beplantningsbælte, må ikke have forventning om, at der kan reklameres og udstilles mod trafikken på den overordnede vej.

Det er Vejdirektoratets opfattelse, at disse hovedlandevejshensyn kun kan tilgodeses, hvis der for erhvervsområdet langs hovedlandevejen etableres tæt skærmende beplantning, der effektivt forhindrer reklamering, udstilling, flagning m.m. rettet mod trafikken på hovedlandevejen.

Vejdirektoratet deltager derfor gerne i den videre planlægning og udformning af skærmende beplantning langs Herningvej. Henvendelse herom kan ske til Vejdirektoratet.

## **TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt skal godkende ophævelse af landbrugspligt samt ændret anvendelse af arealer med landbrugspligt.
2. Kirkemyndigheden skal høres forud for opførelse af bygværker højere end 12,5 m på de ejendomme langs Ndr. Ringvej, som berøres af "Aftale om beskyttelse af Rindum Kirke".
3. Ringkjøbing Amt skal godkende enhver ny ibrugtagning af bebyggelse og arealer samt enhver ændring i den bestående bebyggelse og arealanvendelse på de ejendomme, hvorpå der er registreret affaldsdeponering eller foregået aktiviteter, som må formodes at have medført forurening i henhold til jordforureningsloven.
4. Ringkjøbing Amts Højspændingsforsyning skal godkende opførelse af bygværker indenfor 5 m fra højspændingsledning.

5. Ringkjøbing Museum skal underrettes inden der iværksættes gravearbejde på arealer som ikke er undersøgt for fortidsminder samt såfremt der under et påbegyndt gravearbejde viser sig at være fortidsminder på stedet.
6. Vejdirektoratet skal godkende enhver form for ibrugtagelse og ændringer af de ejendommers grundareal som ligger indenfor en afstand på 50 m fra hovedlandevej nr. 404, Herningvej (se tillige side -G-).

## **MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom, når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13 stk. 2.

Tilladelse kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra amtslig eller statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor Miljøministeren har besluttet at overtage Amtsrådets eller Byrådets beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. maj 2001 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 18. maj 2002.

## **RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt Byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Lokalplan for et område til erhvervsformål ved Herningvej og Ndr. Ringvej i Ringkøbing.

## LOKALPLANENS VEDTÆGTER

I henhold til Planloven, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

### § 1

#### LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at sikre varierede lokaliseringmuligheder for forskellige virksomhedstyper gennem udlægning af :
  - et område til større industri- og fremstillings- og lagervirksomheder (herunder et område til henstillingsplads for større køretøjer/lastvognstog og lignende) samt fødevarer-virksomhed,
  - et område til let industri,
  - et mindre område til blandede virksomhedstyper, samt
  - et område til kontor- og forretningsvirksomhed og fremstillings- og servicevirksomhed med et lavt forureningsniveau samt udvalgte varebutikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.
- at sikre en varieret udstykning af området, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse i forhold til anvendelses- og udvidelsesbehov,
- at sikre udlæg af beplantningsbælter til miljøbeskyttende afstandszoner samt til fastholdelse af områdets landskabsmæssige helhedspræg,
- at sikre udlæg af arealer til veje og stier,
- at forhindre nye boligers placering i erhvervsområdet,

- at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser i øvrigt i §§ 3, 5, 6, 7, 8 og 9.

## § 2

### LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:
- 22 r, 22 s, 22 t, 22 u, 23 k, 23 l, 24 n, 24 u, 26 v, 26 x, 26 ø, 26 ad, 26 cq, del af 21 a, del af 22 a og del af 26 cm, Nørby, Ringkøbing Jorder, samt alle delnumre, som efter den 10. juni 1997 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone. (se kortbilag nr. 1.)

## § 3

### LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet er ikke udlagt til lokalisering af særligt forurenende erhvervsvirksomheder som disse er defineret i miljølovgivningen. Disse særligt forurenende virksomheder og/eller virksomheder med særligt stort transportbehov, der kræver store afstande til omliggende arealanvendelsesformål samt virksomheder, der utilsigtet kan forurene grundvandet, må ikke etableres i området, men henvises til kommunens erhvervsområder til sådanne formål.
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder, som det fremgår af kortbilag 2.
- 3.3 Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål, såsom kontor- og forretningsvirksomhed samt fremstillings- og servicevirksomhed som ikke forvolder miljøgener i omgivelserne ifølge miljølovgivningens normer.

Efter Byrådets nærmere godkendelse kan der etableres udvalgsvarebutikker, som f.eks. tømmer, større bygningsmaterialer, biler, campingvogne, fritidsbåde, landbrugsmaskiner og tilsvarende butikstyper, der kun forhandler særligt pladskrævende varegrupper, som ikke kan indpasses i Ringkøbing centerområde med bevarelsesværdig bebyggelse. Herudover kan etableres mindre udvalgsvarebutikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er til salg af egne produkter fremstillet på virksomheden.

Bruttoetagearealet må maksimalt være 1.000 m<sup>2</sup> for den enkelte butik, dog kun 500 m<sup>2</sup> butiksareal til salg af egne produkter. Minimumarealet pr. butik må ikke være under 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål inden for delområdet, må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

- 3.4 Delområde II må kun anvendes til industri og større virksomheder, herunder f.eks. engros-, lager- og fremstillingsvirksomhed og større værksteder, større trælastvirksomheder, varmegærker, maskinfabriker, visse kemiske virksomheder uden miljøgener, dyrehospitaler/-klinikker med særlige friarealbehov til indretning af folde, oplag o. lign. samt træ- og plastforarbejdende virksomheder og fødevarer virksomheder.

Det på kortbilag nr. 2 skraverede område må tillige anvendes til henstillingsplads/parkeringsplads for større køretøjer i forbindelse med omladning, overnatning og lignende transportformål. Området må dog ikke anvendes til oplag af containere og andet oplag.

- 3.5 Delområde III må kun anvendes til lettere industri, herunder f.eks. laboratorier, fotografiske virksomheder, kommunikationsudstyr, dyrehospitaler/-klinikker uden særlige friarealbehov til indretning af folde, oplag o. lign. samt mindre samlefa-



brikker og mindre lager-, transport- og oplagsvirksomheder som ikke forvolder miljøgener i omgivelserne ifølge miljølovgivningens normer og som ikke ved oplag eller anden brug af friarealerne virker skæmmende set fra Ndr. Ringvej.

- 3.6 Delområde IV må kun anvendes til virksomheder, som ikke forvolder miljøgener i omgivelserne ifølge miljølovgivningens normer og som ikke ved oplag eller anden brug af friarealerne virker skæmmende set fra Ndr. Ringvej.

## § 4

### UDSTYKNING

- 4.1 Den på kortbilag 2 viste udstykningsplan er bindende for områdets struktur, men ikke for grundenes endelige størrelse i henhold til nedenstående.
- 4.2 De følgende grundstørrelser er inkl. beplantningsbælter, men eksisterende og udlagte vej- og stiarealer.
- 4.3 I delområde I må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.
- 4.4 I delområde II og IV må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 3.000 m<sup>2</sup>.
- 4.5 I delområde III må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1.500 m<sup>2</sup> og større end 7.000 m<sup>2</sup>.

## § 5

### VEJ-, STI- OG PARKE-RINGSFORHOLD

- 5.1 I lokalplanområdet reserveres areal til følgende veje, alle udlagt i en bredde af 12 m, som vist på kortbilag nr. 2:
- Vej A-B i forlængelse af Thorsvej, vej B-C og vej C-D i forlængelse af Frejasvej, vej E-F i forlængelse af Thorsvej, vej G-H i forlængelse af Odinsvej, vej I-J i forlængelse af Ribovej samt vej K-L i tilslutning til Ndr. Ringvej.
- 5.2 Langs begge sider af alle områdets eksisterende og nye veje pålægges byggelinier i en afstand af 16 m fra vejmidten.

- 5.3 Langs Ndr. Ringvej og Herringvej pålægges byggelinier i en afstand af 35 m fra vejmidten.
- 5.4 Ved vejtilslutninger etableres oversigtsarealer med de på kortbilag nr. 2 viste mål.
- 5.5 Ved vejhjørner skal de tilstødende ejendomme afskæres som anvist i vejlovgivningen.
- 5.6 På hver enkelt ejendom kan anlægges en overkørsel i en bredde af max. 8,0 m og anlagt i tilslutning til adgangsvejen og i overensstemmelse ved vejlovgivningens regler.

Ved særligt store ejendomme kan, efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde, anlægges op til 2 overkørsler i en bredde af max. 8,0 m hver eller én dobbelt overkørsel i en bredde af max. 12,0 m.

- 5.7 I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges et tilstrækkeligt areal til følgende antal parkeringspladser:

- 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhvervsformål,

- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

Byrådet kan ved særlige erhvervstyper påbyde et større antal p-pladser.

- 5.8 Der må ikke indrettes parkeringspladser eller placeres bygninger i arealet mellem byggelinier og vejskel.

- 5.9 I delområde III udlægges følgende offentlige stiarealer:

- Sti nr. 1 i en bredde af 3 m,

- Sti nr. 2 i en bredde af 3 m i en afstand af 12 m fra lokalplanområdets afgrænsning.

**§ 6****BEBYGGELSENS  
OMFANG, PLACERING  
OG INDRETNING**

- 6.1 Bebyggelsens samlede rumfang må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må højst være 50, beregnet efter reglerne i bygningsreglementet (BR 95 eller senere).
- 6.2 Placering og indretning af udendørs opholdsareal(er) til området ansatte skal opfylde bygningsreglementets krav (BR 95 eller senere), og for hver enkelt ejendom mindst udlægges i en størrelse svarende til 15% af det samlede bruttoetageareal.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over færdigt terræn, målt efter bygningsreglementets regler (BR 95 eller senere).
- Byrådet kan efter konkret vurdering tillade en bygningshøjde på mere end 8,5 m, når den øgede højde er teknisk og/eller funktionel begrundet (f.eks. ud fra eventuelle krav iht. miljølovgivning eller anden lovgivning). En begrundelse for den større højde skal vedlægges ansøgningen til et byggeprojekt, som tydeligt viser de visuelle påvirkninger af omgivelserne.
- 6.4 Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med den vej, hvorfra der er adgang til ejendommen.
- 6.5 Langs Ndr. Ringvej, Herningvej og vejene B-C, Thorsvej og forlængelsen E-F, Odinsvej og forlængelsen G-H samt langs nordsiden af Ribovej og forlængelsen I-J skal bebyggelsen placeres med den mod vejen vendende facade i bygge­linien (se § 5.2 og § 5.3).
- 6.6 Mindre bygningsdele, som indgangspartier o. lign. kan efter Byrådets godkendelse af et projekt herfor opføres ud over bygge­linien i en bredde af max. 3 m (se § 7.1.).

- 6.7 Langs begge sider af eksisterende 10 kV luftledning over matr. nr. 22 a pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra nærmeste fase.

## § 7

### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning med omgivelserne.
- 7.2 Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra og doden-kop eller disse farvers blanding med hvidt og/eller sort, med mindre Byrådet tillader andre farver.
- 7.3 Skiltning og reklamering af enhver art på bygninger og ubebygget areal må ikke virke skæmmende i området og må kun finde sted med Byrådets forudgående tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Opstilling af reklameflag og –vimpler o. lign. samt skiltning på master højere end 5,0 m og tagflader er ikke tilladt.

## § 8

### UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.2 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnets med mindre Byrådet påbyder eller tillader andet i det enkelte tilfælde.

Større udendørs oplagspladser som overstiger ejendommens grundareal med mere end 1/3 må ikke anlægges i området med mindre Byrådet godkender pladens udstrækning, højde og indhegning.

8.3 Arealet mellem vejskel og byggelinierne skal tilsås med græs og evt. beplantes med lav beplantning. Arealerne må ikke benyttes til parkering eller oplag og det må ikke inddrages til brug i den enkelte virksomheds drift (se § 8.6).

8.4 I naboskel skal plantes et læhegn, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2,0 m med mindre Byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde (se § 11.2.).

8.5 Langs lokalplanområdets nordlige, østlige og del af sydlige afgrænsning samt langs sydsiden af sti nr. 2 skal, som vist på kortbilag nr. 2, på hver enkelt ejendom etableres et sammenhængende beplantningsbælte i en bredde af 10,0 m regnet fra skel.

Beplantningen udføres i 3 rækker fortrinsvis af løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2,0 m med mindre Byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde (se § 11.2.).

8.6 Den eksisterende beplantning langs Heringvej på matr. nr. 26 ø må kun fjernes mod genplantning og efter en af Byrådet godkendt plan.

Beplantningen skal som minimum udføres som øvrige beplantningsbælter angivet i § 8.5.

8.7 Langs afgrænsningen mellem delområde II og III henholdsvis II og IV samt III og IV skal, som vist på kortbilag nr. 2, på hvert enkelt ejendom etableres et sammenhængende beplantningsbælte i en bredde af 5,0 m på hver side af naboskel.

Beplantningen skal fortrinsvis udføres af løvfældende træer og buske i 3 rækker på hver side af skellet og med 1. række i en afstand af 0,5 m fra dette. Beplantningen må ikke beskæres til en lavere højde

end 2,0 m med mindre Byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde (se § 11.2).

- 8.8 Alle levende hegn må suppleres med trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m.
- 8.9 Beplantningen og de tilsvarende arealer skal etableres og løbende ren- og vedligeholdes på en forstmæssig forsvarlig måde efter Byrådets anvisninger ved den til enhver tid værende ejers foranstaltning og bekostning. Beskæring og fornyelse af beplantningen må kun foretages efter en forud fra Byrådet indhentet tilladelse. Byrådet kan i øvrigt i forbindelse med tilladelser stille vilkår om nyplantning. (se § 11.2).
- 8.10 Terrænregulering af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende volde og terrænanlæg, må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.11 I sager i henhold til ovenstående §'er 8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.9 og 8.10 er Byrådets afgørelse endelig, bortset fra retslige forhold.

## § 9

### LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Nye regn- og spildevandsledninger skal udføres som separat system.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen, dog kan virksomheder/ejere fritages for tilslutnings- og aftagepligten, såfremt den pågældende virksomhed anvender spildvarme fra sin produktionsproces til opvarmning af virksomhedens lokaler.

Kravet om tilslutnings- og aftagepligt til fjernvarmeforsyningen gælder ikke, så-

fremt en virksomhed anvender naturgas fra naturgasforsyningen i sin produktionsproces.

Varmeforsyning, herunder proces- og spildvarme skal installeres i henhold til et af Byrådet forud godkendt varmeprojekt. Der må ikke installeres el-opvarmning.

- 9.4 Ved nybygning og ved større om- og tilbygning, herunder ved installering af nyt selvstændigt opvarmningsanlæg skal det sikres, at ejendomme berørt af nævnte byggearbejder kan tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 9.5 Odinsvejs forlængelse i vej G-H skal have samme forløb, som den regionale transmissionsledning til naturgas og ledningen placeres i vejsiden, som i det eksisterende forløb.
- 9.6 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, fjernvarme, el, telefon og TV m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

## § 10

### MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse side F samt i miljølovgivningen, fraviges ikke med denne lokalplan. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

## § 11

### FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ingen nybygning, større om- og tilbygning, herunder ved installering af nyt selvstændigt opvarmningsanlæg, må tages i brug før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted eller i øvrigt som fastsat i § 9.3.
- 11.2 Før nybygning og større om- eller tilbyg-

ning tages i brug, skal de i §'erne 8.4, 8.5 og 8.7 nævnte læhegn og beplantningsbælter være etableret.

Byrådet kan i henhold til nugældende byggelovs § 4, stk. 3 gøre en ibrugtagningstilladelse afhængig af, at de i en lokalplan eventuelt foreskrevne afskærmningsforanstaltninger, herunder beplantninger er etableret.

## § 12

### OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 01.101.

## § 13

### TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver i nærmere angivne tilfælde godkendelse fra de i vedhæftede redegørelse side I nævnte myndigheder.

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 25. april 2001 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 22. august 2001.

på Byrådets vegne



Hans Østergård

borgmester



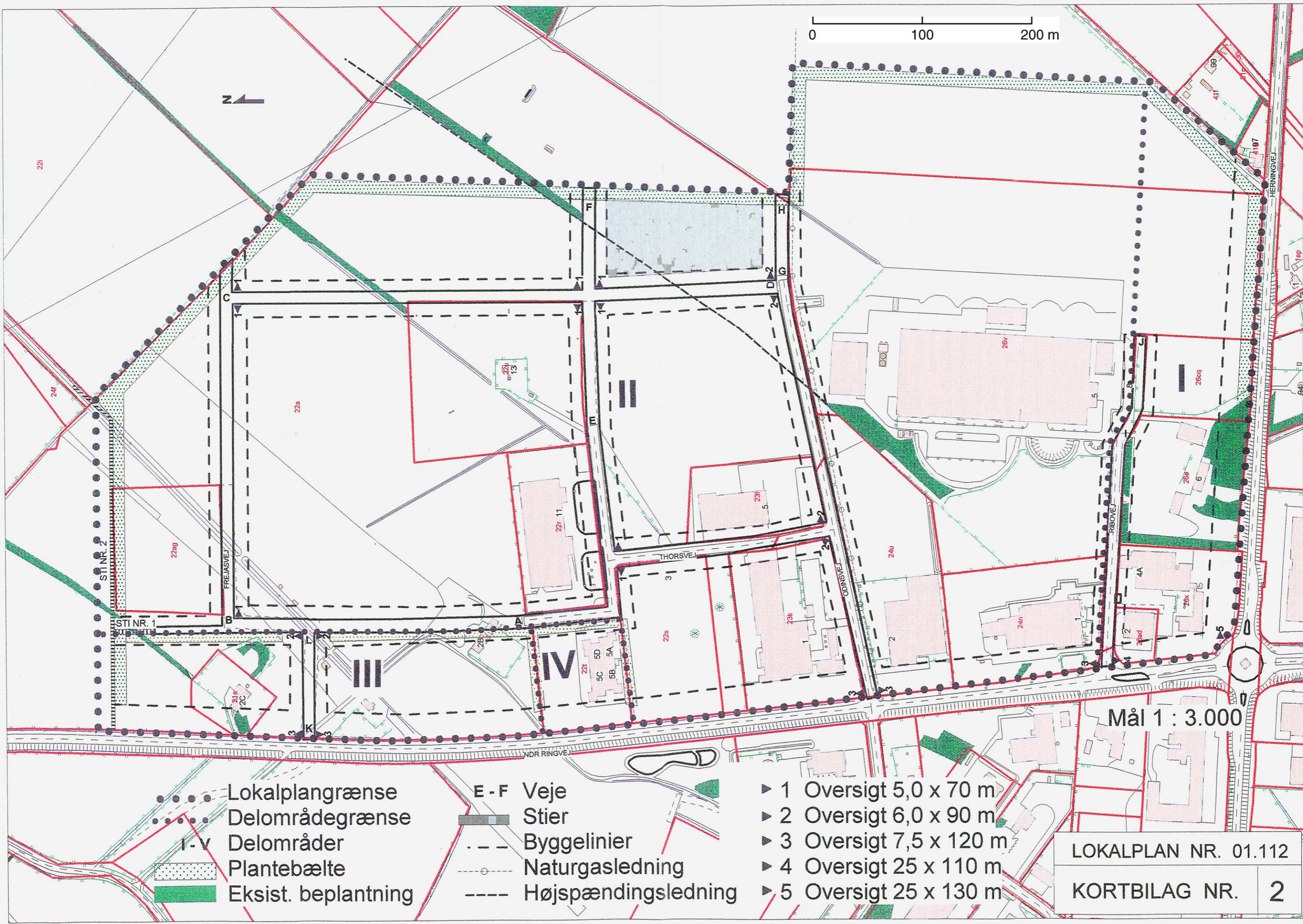


Nørby, Ringkøbing Jorder

- ..... Lokalplangrænse
-  Overført til byzone

Mål 1 : 3.000  
0 100 200 m

LOKALPLAN NR. 01.112  
KORTBILAG NR. 1



0 100 200 m



Mål 1 : 3.000

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-V Delområder
- ▨ Plantebælte
- Eksist. beplantning

- E - F Veje
- ▬ Stier
- - - Byggelinier
- Naturgasledning
- - - Højspændingsledning

- ▶ 1 Oversigt 5,0 x 70 m
- ▶ 2 Oversigt 6,0 x 90 m
- ▶ 3 Oversigt 7,5 x 120 m
- ▶ 4 Oversigt 25 x 110 m
- ▶ 5 Oversigt 25 x 130 m

LOKALPLAN NR. 01.112  
KORTBILAG NR. 2

Anmelder:

**Geopartner**

**Landinspektørerne midt/vest A/S**

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing  
Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan 01.112 bedes tinglyst på matr. nr. 22<sup>v</sup>r, 22<sup>v</sup>s, 22<sup>v</sup>t, 22<sup>v</sup>u, 23<sup>v</sup>k, 23<sup>v</sup>L, 24<sup>v</sup>n, 24<sup>v</sup>u, 26<sup>v</sup>v, 26<sup>v</sup>x, 26<sup>v</sup>ø, 26<sup>v</sup>åd, 26<sup>v</sup>cq, 21<sup>v</sup>å, 22<sup>v</sup>a, 22<sup>v</sup>åg og 26<sup>v</sup>cm, Nørby, Ringkøbing Jorder.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 10.juni 1997.

Ringkøbing, den 24. oktober 2001



landinspektør

j.nr. 2001247.5055

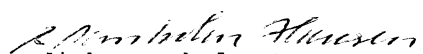
AV/KR

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Ringkøbing  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Lokalplan.  
Vedrørende matr.nr. 22 R, Nørby, Ringkøbing Jorder  
Dagbogsdato: 24.10.2001  
Dagbogsnr. : 12100

Afvist fra tingbogen den 29.10.2001 i sin helhed  
efter anmelders begæring

Retten i Ringkøbing den 29.10.2001

  
Edith Korsholm Hansen

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Side: 29

Akt.nr.:

AA 16

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 22 R, Nørby, Ringkøbing Jorder

Ejendommejer: Aqua Artis Holding A/S

Lyst første gang den: 06.11.2001 under nr. 12807

Senest ændret den : 06.11.2001 under nr. 12807

Lyst som begæret.

Retten i Ringkøbing den 09.11.2001



Rita Holm Carlsen